

Rustig wonen!



DIEPENHEIM | De Kerkegaarden 53

vraagprijs € 369.500 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	486 m ³
Woonoppervlakte:	137 m ²
Perceeloppervlakte:	180 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	14 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	B



Wooncomfort & ruimte!

Op zoek naar een ruime en comfortabele gezinswoning op een fijne plek in Diepenheim? Dan moet je zeker eens komen kijken aan De Kerkegaarden 53! Deze verrassend ruime en uitgebouwde tussenwoning heeft alles in huis voor heerlijk wonen. Denk aan een sfeervolle woonkamer met vloerverwarming en een fraaie PVC-visgraatvloer, een luxe keuken uit 2018, een moderne badkamer, vier goede slaapkamers met zelfs de mogelijkheid voor een vijfde én een heerlijke achtertuin met een moderne overkapping uit 2025.

Ook aan onderhoudsgemak is gedacht. De woning is rondom voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing. Dat scheelt weer een hoop schilderwerk!

De woning ligt aan een doodlopende straat in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving. Geen doorgaand verkeer voor de deur en volop ruimte voor kinderen om lekker buiten te spelen. Tegelijkertijd zijn het gezellige centrum van Diepenheim en diverse dagelijkse voorzieningen op korte afstand gelegen.

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met het toilet en de meterkast. Vanuit hier loop je door naar de ruime en lichte woonkamer met open keuken.

De gezellige zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hier bestaat bovendien de mogelijkheid om een houtkachel te plaatsen, waarmee je het geheel nog wat extra sfeer en warmte kunt geven. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel, waar je dankzij de royale raampartijen heerlijk licht zit en uitkijkt op de tuin. De luxe open keuken is in 2018 geplaatst en van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, stoomoven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Daarnaast is er volop werk- en kastruimte aanwezig. Een heerlijke plek voor wie graag kookt! Via de schuifpui in de keuken loop je zo de achtertuin in. Op mooie dagen zet je de pui lekker open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over.



De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief. Dat zorgt niet alleen voor een moderne uitstraling, maar ook voor extra wooncomfort. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met vaste kast en een deur naar de achtertuin. Ideaal voor extra voorraad, schoenen en jassen!

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping vind je drie goede slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn prettig van formaat en daardoor uitstekend te gebruiken als slaap-, kinder- of werkkamer. De badkamer is in 2021 gemoderniseerd en heeft een frisse, eigentijdse uitstraling. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping: Ook op deze verdieping word je verrast door de ruimte! Hier bevindt zich de vierde volwaardige slaapkamer, die dankzij de dakkapel beschikt over prettig daglicht. Daarnaast is er een royale overloop met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-ketel. Ook is er volop praktische bergruimte aanwezig. Extra slaapkamer nodig? Door de royale opzet van deze verdieping behoort het realiseren van een vijfde slaapkamer tot de mogelijkheden. Ideaal voor een groter gezin, een thuiswerkplek of een hobbykamer!

Buiten: De achtertuin is een fijne plek om te ontspannen en gezellig samen te zijn. Er is ruimte om lekker buiten te eten, te spelen of gewoon van het mooie weer te genieten. Een echte blikvanger is de fraaie, moderne overkapping uit 2025. Een heerlijk beschut plekje waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. Of je nu gezellig met vrienden wilt borrelen of na een drukke werkdag even wilt ontspannen, hier zit je goed! Achter op het perceel staat bovendien een riante stenen schuur. Ideaal voor fietsen, gereedschap, tuinspullen of hobby's. Dankzij de aanwezige achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Kortom: Met vier goede slaapkamers, de mogelijkheid voor een vijfde, een luxe keuken uit 2018, een moderne badkamer en een heerlijke tuin met overkapping is dit een huis waar je als gezin jarenlang plezier van kunt hebben.































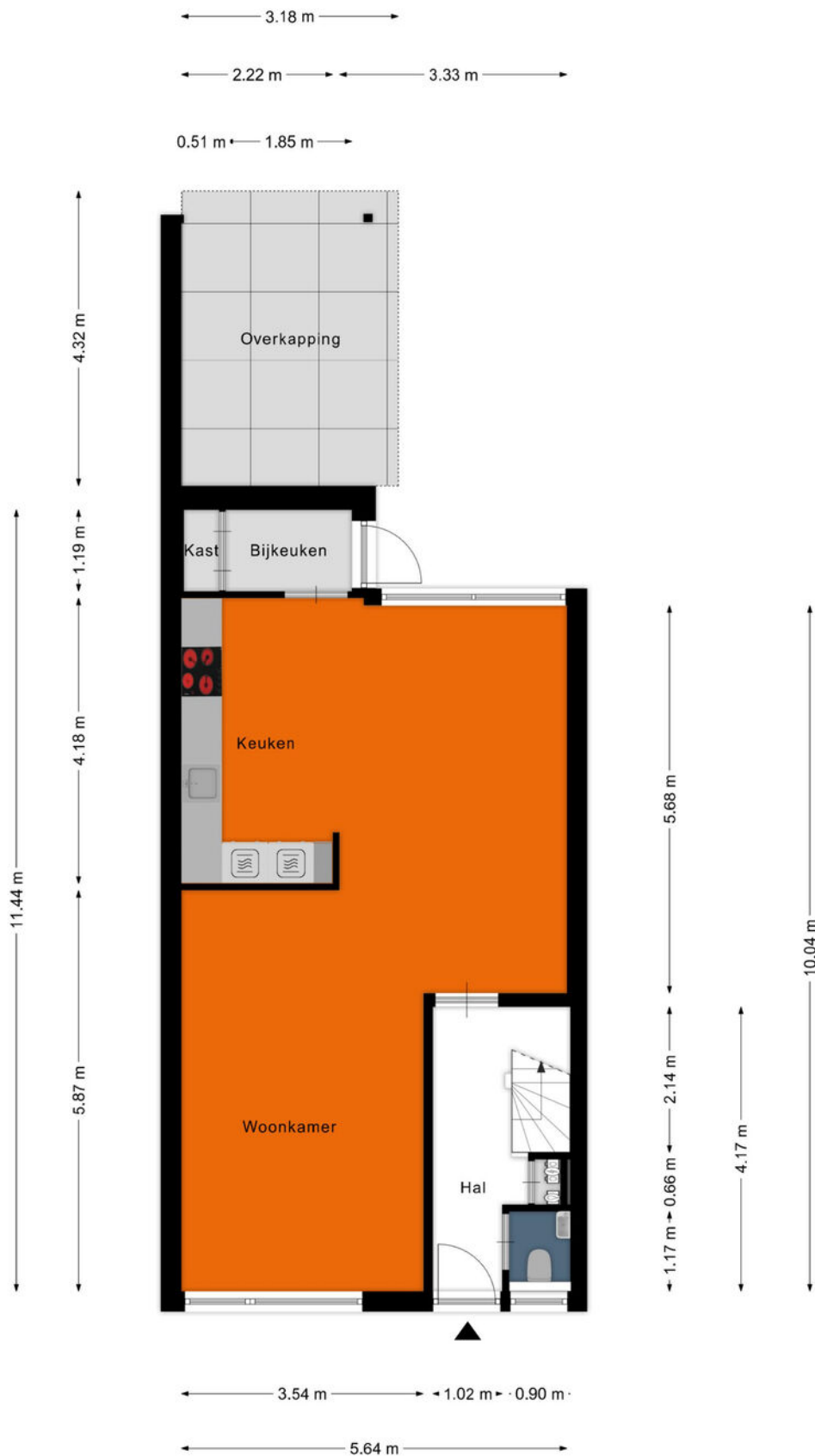








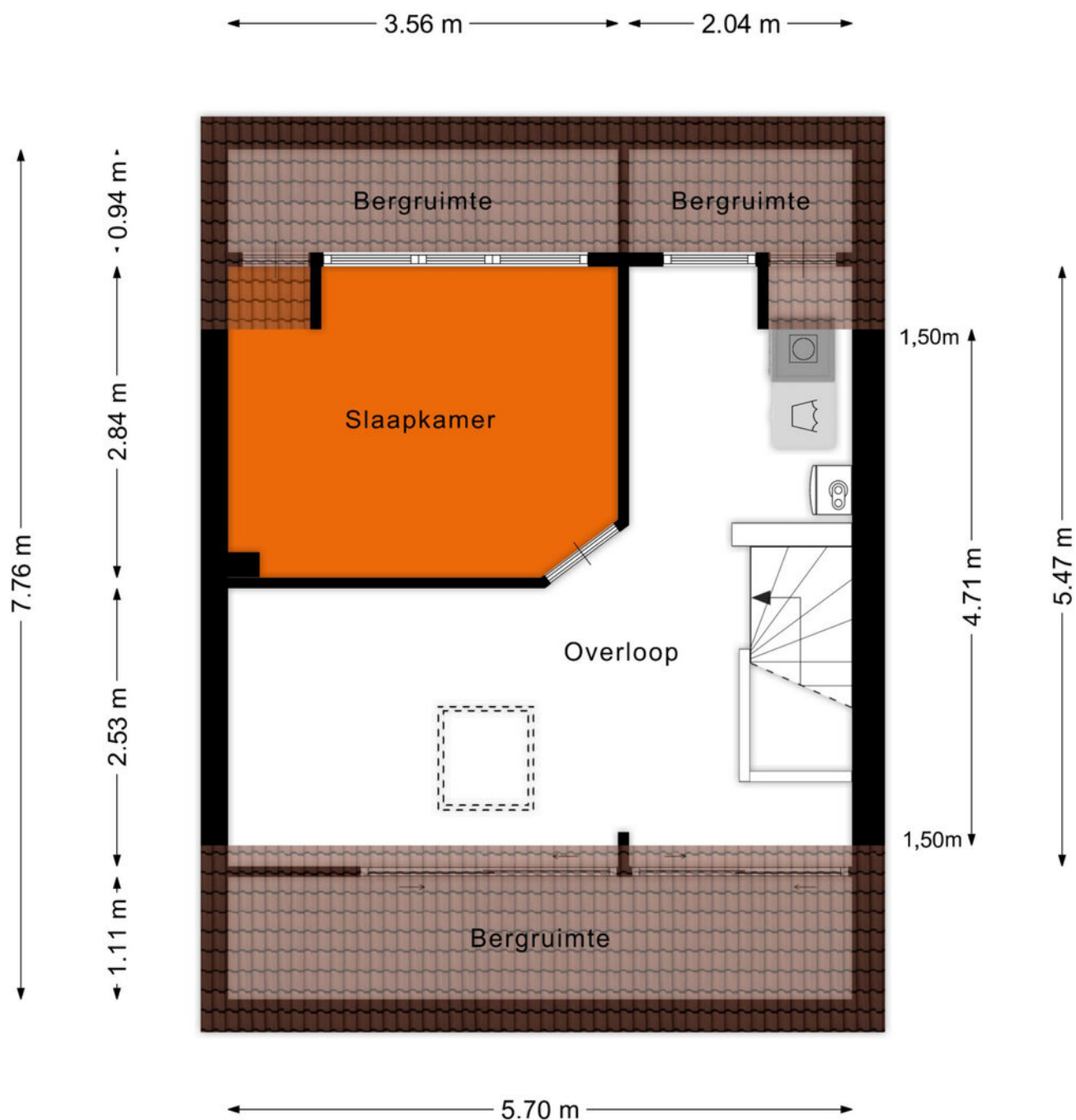
Plattegrond



Plattegrond

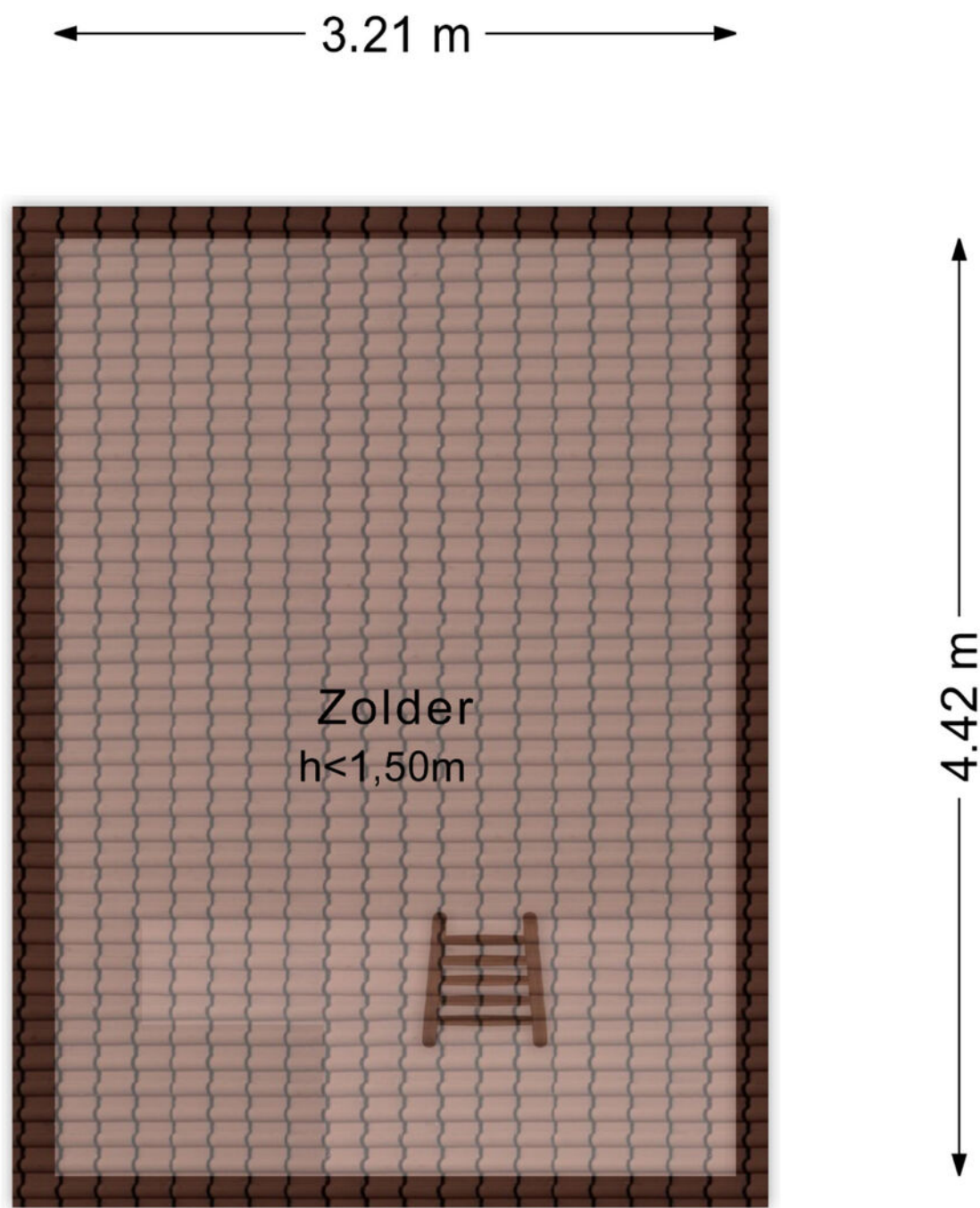


Plattegrond



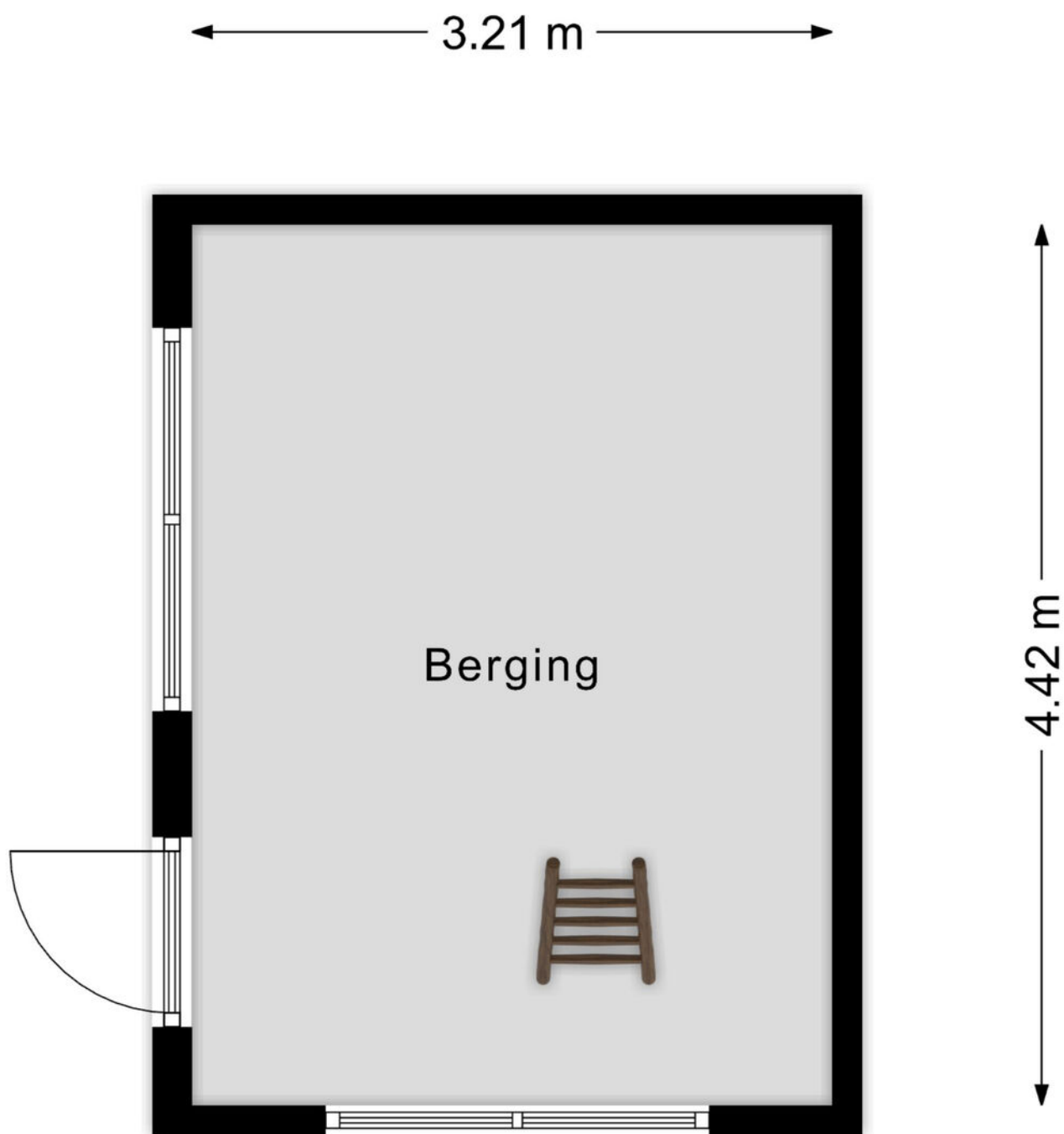
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PHI



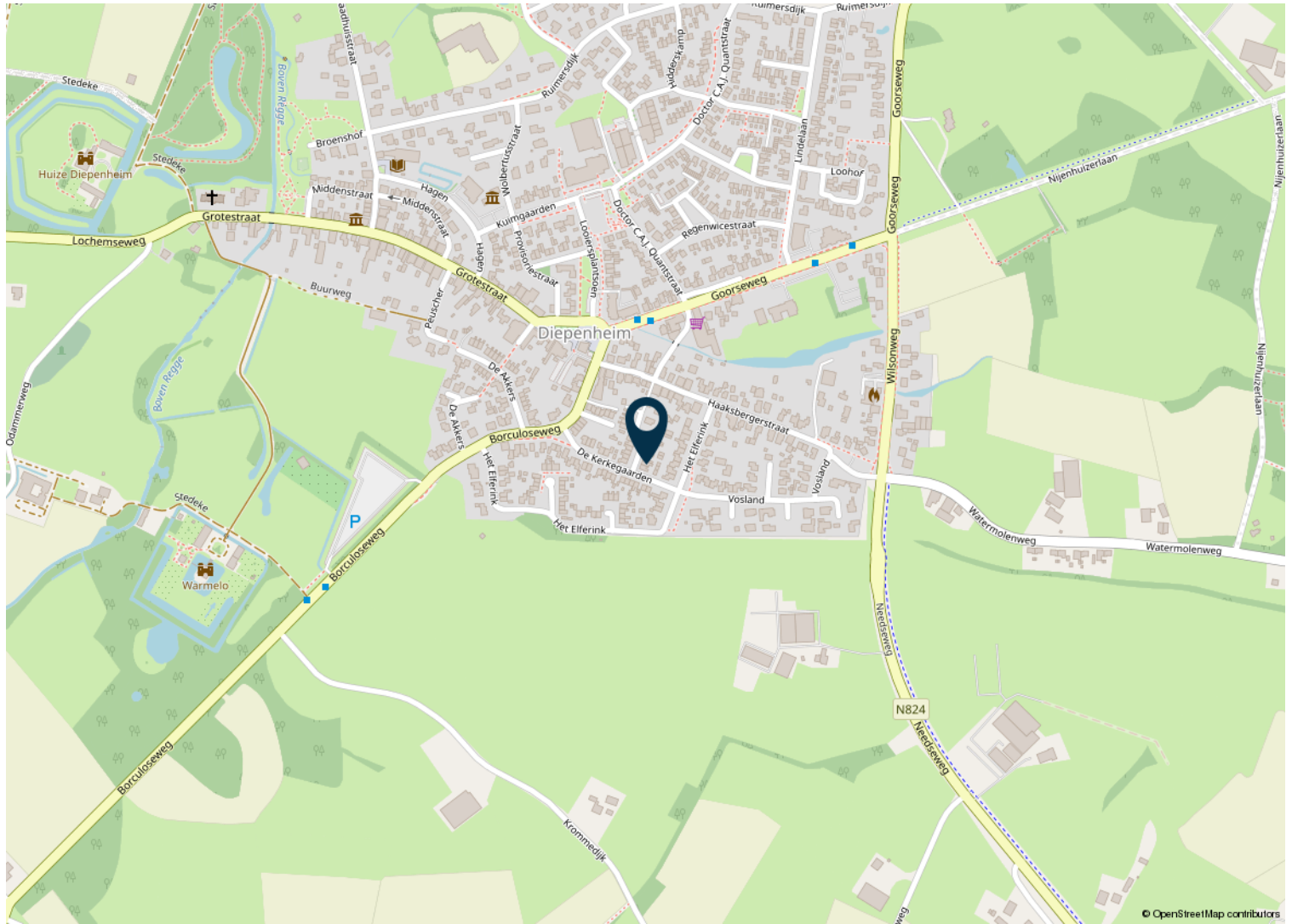
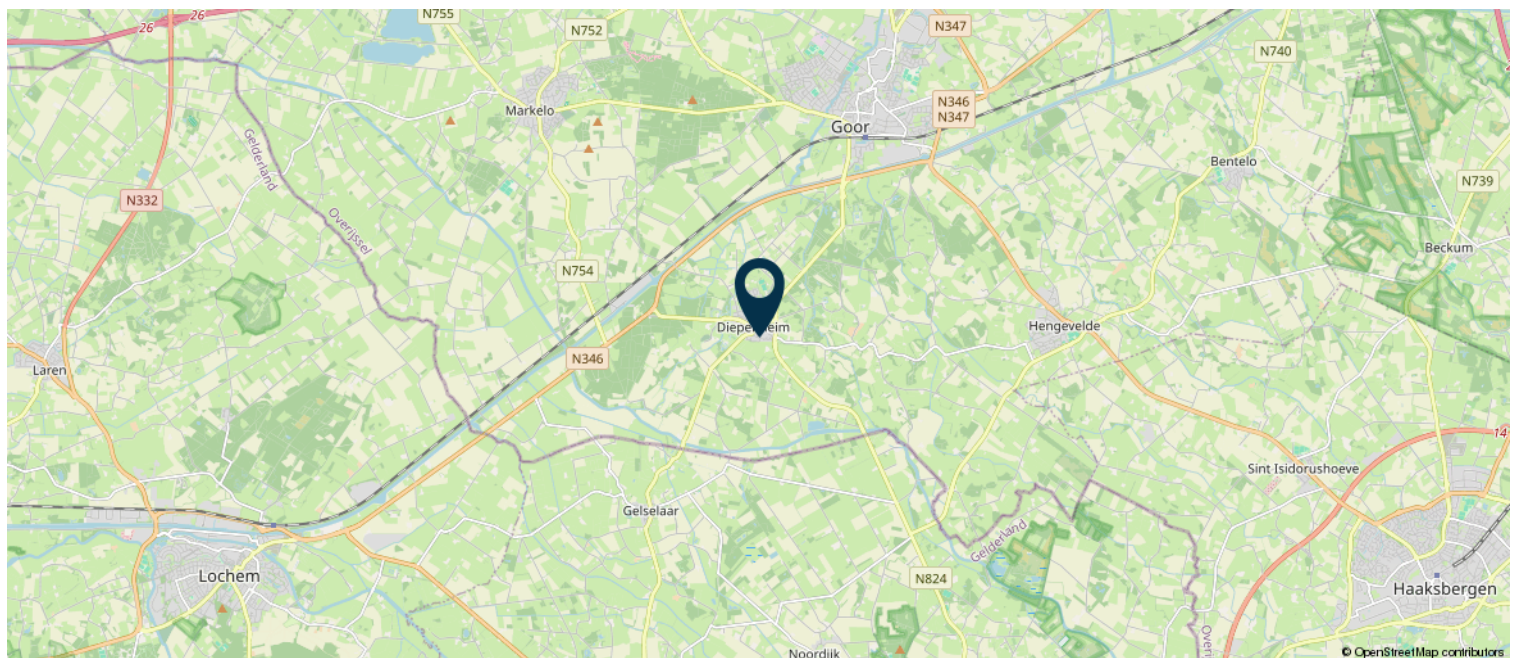
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Diepenheim	
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	2940	
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfbom & losse plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Veel gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning doe je niet elke dag. Het is dan ook logisch dat er onderweg vragen opkomen. De meest voorkomende vragen hebben we alvast voor je op een rij gezet, zodat je sneller duidelijkheid krijgt.

Wanneer ben ik officieel in onderhandeling?

Je bent pas echt in onderhandeling met de verkoper wanneer deze op je bod reageert door:
a) een tegenbod te doen, of
b) duidelijk te laten weten dat jullie in onderhandeling zijn.

Zolang de verkopende makelaar alleen aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal bespreken, betekent dit dus nog niet dat de onderhandelingen officieel zijn gestart.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet altijd tot een verkoop te leiden. Vaak wil de verkoper ook weten of er meerdere geïnteresseerden zijn. Het is toegestaan om tegelijk met meerdere kopers te onderhandelen, mits de makelaar dit eerlijk aan iedereen meldt.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Hoe komt de koop tot stand?

Wanneer verkoper en koper het eens zijn over prijs, leveringsdatum en eventuele afspraken, legt de makelaar dit vast in de koopovereenkomst. De koop is pas definitief na ondertekening door beide partijen. Ontbindende voorwaarden moeten tijdens de onderhandelingen worden afgesproken; ze worden niet automatisch opgenomen. Zo weet iedereen precies waar hij aan toe is.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn afspraken in de koopovereenkomst die het mogelijk maken de koop te annuleren onder bepaalde omstandigheden. Voorbeelden hiervan zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Geen huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale
- Hypotheekgarantie (NHG)
- NVM No-Risk clause

Wat betekent de drie dagen bedenktijd voor de koper?

Kopers hebben volgens de wet drie dagen de tijd om een woningkoop zonder opgave van redenen te annuleren. Deze bedenktijd gaat in zodra de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ontvangt. Na deze periode is de koop definitief, tenzij ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat zijn kosten koper (k.k.)?

Om eigenaar van een woning te worden, betaalt de koper de zogenaamde kosten koper. Dit zijn onder andere notariskosten, overdrachtsbelasting (2% bij woningen) en kadasterkosten. Kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar zijn wel voor rekening van de koper.

Voor wie is de onderzoeksplicht?

De onderzoeksplicht ligt bij de koper. Dit betekent dat de koper zelf verantwoordelijk is voor het onderzoeken van zowel de bouwkundige als de juridische aspecten van de woning.

Wat is de mededelingsplicht?

Als een verkoper weet van een gebrek aan de woning dat voor de koper belangrijk kan zijn, is hij verplicht dit aan de koper te melden.

Meer weten?

Dit is slechts een selectie van de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Heb je vragen? Wij vertellen je er graag

Informatie voor kopers

Er komt veel kijken bij het kopen van een woning. Onderstaand stappenplan informeert je over elke stap in het aankoopproces en helpt je goed voorbereid het traject in te gaan.

Stap 1: Financiële mogelijkheden

Voordat je op zoek gaat naar een nieuwe woning is het slim om eerst inzicht te krijgen in je financiële mogelijkheden. Met de huidige regels kun je vaak tot 100% van de waarde van je nieuwe woning financieren. Alle overige bijkomende kosten, zoals notariskosten en belastingen, komen voor eigen rekening.

Stap 2: Op zoek naar jouw ideale woning

Als je weet wat je financieel kunt, begint de zoektocht. Schrijf je in als woningzoekende in ons zoekersbestand, zodat je vaak als eerste op de hoogte bent van nieuw aanbod. Houd ook onze website, social media en Funda in de gaten.

Stap 3: De woning bezichtigen

Heb je een woning gevonden die bij je past? Maak een afspraak met de verkopend makelaar voor een bezichtiging. Neem de tijd om niet alleen de woning, maar ook de locatie en de buurt goed te verkennen. Kijk met een open blik: meubels, kleuren en indeling kun je later helemaal naar jouw eigen smaak aanpassen.

Stap 4: Extra onderzoek

Hoewel je mag verwachten dat een woning geschikt is voor normaal gebruik, heb je als koper een onderzoeksplicht. Eventuele gebreken die je tijdens de bezichtiging kunt zien, kun je later niet als verborgen gebrek opvoeren.

Stap 5: De onderhandeling

Bij een onderhandeling gaat het niet alleen om de koopsom. Ook de opleverdatum, afspraken over roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden horen erbij. Samen zoeken we naar een akkoord dat voor beide partijen goed werkt.

Je bod en de voorwaarden breng je uit bij de verkopend makelaar. Als de verkoper een tegenbod uitbrengt ben je pas in onderhandeling, of als de verkoper dit expliciet meldt. Het is mogelijk dat er meerdere onderhandelingen tegelijkertijd lopen, dit zal de verkopend makelaar aangeven. Op het moment dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, kan er worden besloten om een verkoop bij inschrijving te starten. Hierbij krijgt iedereen een gelijke kans om een bieding uit te brengen.

Stap 6: Teken van de koopovereenkomst

Gaat de verkoper akkoord met jouw bod en voorwaarden, dan is er overeenstemming. Vervolgens wordt de koopovereenkomst opgesteld, waarin alle afspraken duidelijk worden vastgelegd. De koop is officieel zodra beide partijen hebben getekend. Daarna heb je als koper drie dagen bedenktijd om de koop nog te ontbinden. Na deze periode is de koop definitief, tenzij er nog ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Stap 7: Financiering regelen

Is er overeenstemming bereikt? Dan is het tijd om de financiering rond te maken, vaak via een hypotheek.

Let op: bij overbieden kan dit bedrag afwijken van de koopsom. Koop je een energiezuinige woning of neem je energiebesparende maatregelen, dan kun je soms extra lenen. De overige kosten, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten, betaal je zelf.

Stap 8: Overdracht van de woning

Zodra de ontbindende voorwaarden zijn vervallen en de bedenktijd voorbij is, is de koop definitief. Voorafgaand aan de overdracht kun je de woning samen met de makelaar en verkoper inspecteren. Bij de notaris wordt de woning vervolgens op jouw naam gezet en ingeschreven bij het Kadaster. Gefeliciteerd, je bent nu officieel eigenaar!

[illegible]

Zijn wij ook jouw Makelaar / Taxateur?

Bij Brok Makelaars staan eerlijkheid, persoonlijke aandacht en een nuchtere aanpak altijd voorop. **Ruud** en **Ben** komen graag bij je thuis, luisteren naar jouw verhaal en geven advies dat écht bij jouw situatie past. Ons betrokken team werkt met kennis zodat jij de juiste keuzes kunt maken, of het nu gaat om de verkoop van je woning, een officiële taxatie of een waardebepaling.

We nemen de tijd om samen jouw woonwensen en mogelijkheden te bespreken, zorgen dat alles helder en overzichtelijk verloopt, en denken met je mee bij elke stap van het proces. Als familiebedrijf geloven we in persoonlijke contacten, langdurige relaties en een aanpak die oprecht én resultaatgericht is.

Wil je weten wat je woning waard is of overweeg je te verkopen? Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kopje koffie en een persoonlijk gesprek om samen de beste vervolgstap te bepalen. Neem contact op en ontdek wat Brok Makelaars voor je kan betekenen!



Vestiging Markelo

Grotestraat 11a
7475 AZ Markelo

0546 81 65 73

info@brokmakelaars.nl
www.brokmakelaars.nl

